

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA EKONOMICKÁ
FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Ocenění kancelářských prostor
Valuation of the selected office space

Student:

Markéta Kalivodová

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Hana Janáčková, Ph.D.

Ostrava 2010

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci s názvem Ocenění kancelářských prostor vypracovala samostatně. Přílohy č.1-2 dané mi k dispozici jsem převzala.

V Ostravě dne 7. 5. 2010

.....

Markéta Kalivodová

Obsah

1. Úvod	4
2. Charakteristika trhu nemovitostí	6
2.1 Nemovitost	6
2.2 Vlastnosti nemovitosti	7
2.3 Subjekty na trhu nemovitosti	7
2.4 Oceňování nemovitostí	10
2.4.1 Hodnota a cena nemovitosti	11
2.4.2 Znalci a odhadci	12
2.4.3 Metody oceňování nemovitostí	14
2.5 Shrnutí	19
3. Analýza trhu kancelářských ploch v Ostravě	20
3.1 Kancelářské prostory	20
3.2 Základní charakteristika města Ostrava	22
3.3 Trh kancelářských ploch v Ostravě	24
3.4 Shrnutí	30
4. Ocenění vybraného kancelářského prostoru	31
4.1. Popis subjektu a kritéria pro výběr kancelářského prostoru	31
4.2. Výběr metody oceňování	33
4.3. Aplikace porovnávací metody	34
4.4. Shrnutí	40
5. Srovnání variant a doporučení pro investora	41
6. Závěr	43
Seznam literatury	44
Seznam zkratk a symbolů	
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
Seznam příloh	

1. Úvod

Trh nemovitostí je představován jako specifický trh. Často je srovnáván s trhem kapitálovým. Ve srovnání s ním má, ale bezesporu nižší likviditu, což znamená nemožnost snadného převedení na peníze s co nejnižšími ztrátami. Za nemovitost jsou zejména považovány pozemky a na nich postavené stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Nemovitosti vytvářejí nezbytnou součást každodenního života jednotlivce. Jejich význam je nepostradatelný, neboť uspokojují základní potřebu bydlení a řadu dalších. Nemovitosti se odlišují především od věcí movitých naturálními věcnými vlastnostmi, mezi které řadíme především jejich nepřemístitelnost a jedinečnost. Nemovitosti rovněž můžeme chápat, jako investici, která má v České republice dlouholetou tradici. Jejich význam byl především ve dvacátém století. Výhodou investice do nemovitostí je zejména stabilní výnos.

Trh nemovitostí se především člení na segment rezidenční a komerční. Bakalářská práce bude především zaměřená na trh s kancelářskými prostory, kterému není věnována dostatečná pozornost oproti trhu rezidenčnímu. Pod pojmem kancelářské prostory se rozumí nebytové prostory, které slouží pro výkon podnikatelské činnosti. Na trhu s kancelářskými prostory se můžeme setkat s různou kvalitou kancelářských prostorů. Pevná klasifikace neexistuje, ale obecně členíme na kanceláře typu A, mezi které patří současná výstavba kanceláří nejmodernější kvality. Kanceláře typu B a C, které oproti typu A, nedisponují veškerým moderním vybavením

Cílem bakalářské práce je výběr nejvhodnějšího kancelářského prostoru pro námi zvoleného znalce nemovitostí, prostřednictvím metod oceňování nemovitostí.

V práci budou použity standardní metody oceňování. Dále bude aplikovaná komparativní metoda. Metoda není používána ke klasickému účelu oceňování, ale zejména nám pouze napomůže ke snadnému výběru kancelářského prostoru.

Bakalářská práce se skládá z šesti kapitol, včetně úvodu a závěru. Druhá kapitola je orientovaná na trh nemovitostí, kde jsou definovány základní pojmy: nemovitosti, subjekty na trhu nemovitostí, vlastnosti nemovitostí atd. Důležitou součástí této kapitoly jsou především charakteristiky tradičních metod oceňování, které budou využity při výběru kancelářského prostorů. Třetí kapitola je orientovaná na trh s kancelářskými prostory v městě Ostrava. Především je analyzován vývoj na tomto trhu, od začátku rozvoje trhu s kancelářskými prostory po současnost. Čtvrtá kapitola je zaměřena na praktickou aplikaci zvolené metody oceňování. V dílčích částech je popsán subjekt, pro který je vybírán kancelářský prostor a stanovená kritéria a požadavky na kancelářský prostor. V páté kapitole jsou vyhodnoceny

výsledky a stanoveny doporučení pro znalce, zda si kancelářský prostor pronajmout či koupit a který bude pro něho optimální.

Informace a podklady pro tvorbu práce jsou čerpány z právních předpisů, odborné literatury, internetových zdrojů.

2. Charakteristika trhu nemovitostí

Trh nemovitostí představuje tržní systém, který podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými vlastnostmi. Ty jsou dány povahou a naturálními věcnými vlastnostmi. Tento trh je vždy trhem místním. Poptávka a nabídka na tomto trhu má individuální charakter, jelikož každá nemovitost je odlišná a slouží specifickému účelu. Na trh nemovitostí vstupuje řada subjektů, ať z důvodu investice, jako místo výkonu podnikatelské (ekonomické) činnosti či z důvodu uspokojení základní potřeby bydlení.

Trh nemovitostí lze rozdělit na segment komerční a residenční, které fungují do jisté míry odděleně. O trhu nemovitostí nelze hovořit jako o trhu efektivním, jelikož trh má několik základních vlastností. Musí být likvidní, transparentní a mít nízké transakční náklady, viz [9]. Z hlediska efektivnosti je trh nemovitostí často srovnáván s kapitálovým trhem. Ve srovnání s ním má, ale bezesporu nižší likviditu a nižší transparentnost.

2.1 Nemovitost

Pojem nemovitost patří k pojmům notoricky známým a velmi často používaným. Podle současně platné legislativy (§119 Občanského zákoníku 40/1964 Sb.) se za nemovitost považují pozemky a na nich postavené stavby, které jsou se zemí spojeny pevným základem. Jednoduše lze říct, že jde o věci, které nelze přemísťovat z místa na místo.

Nemovitosti se značně odlišují od věcí movitých. Spolu s prací a kapitálem jsou základním výrobním faktorem. Lze na ní nahlížet také jako jeden ze zdrojů bohatství země.

Pod pojmem pozemek se rozumí část zemského povrchu, který je geometricky a polohově určený. Pozemky jsou na rozdíl od ostatních nemovitostí specifické tím, že se nedají vyrobit ani spotřebovat. Proto je jich omezené množství. Řadíme je k těm nejdůležitějším přírodním zdrojům, proto si vyžadují patřičnou péči a ochranu. Často se také používá pojem parcela, což je pozemek, který je geometricky a polohově určen, označen parcelním číslem a zobrazen v katastrální mapě. Pozemek je také nezbytným předpokladem výstavby všech staveb. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku člení pozemky na zemědělské pozemky, stavební pozemky, lesní pozemky, vodní toky a vodní nádrže, a jiné pozemky.

Stavbou se obecně rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhů, účelů, technického provedení a využití. Je pevně spjatá se zemským povrchem proto ji nelze přemístit. Na rozdíl od pozemků má ale omezenou životnost.

2.2 Vlastnosti nemovitosti

Nemovitosti se od movitých věcí obecně liší naturálními věcnými vlastnostmi. Mezi tyto vlastnosti převážně patří, viz [14]:

➤ **Nepřemístitelnost**

Jak plyne z definice je nemovitost pevně spjatá se zemským povrchem a je tedy nepřemístitelná. Tato vlastnost je velmi důležitá jak pro nájemce, developera či vlastníka, jelikož poloha nemovitosti je jeden z nejdůležitějších cenotvorných faktorů.

➤ **Nemovitost je unikátní, jedinečný výrobek**

Nemovitosti jsou věci které se od sebe liší naturálními věcnými vlastnostmi. I kdybychom jsme postavili dvě napohled stejné nemovitosti, vždy se budou lišit konstrukcí, technickým stavem, orientací ke světovým stranám, způsobem využití, použitým stavebním materiálem, výnosem apod.

➤ **Dlouhodobá životnost nemovitostí**

Za životnost nemovitosti se považuje doba po kterou je schopna plnit svojí funkci. Rozlišujeme životnost technickou a ekonomickou. Dlouhodobá životnost nemovitostí má významný vliv jak na pořizovací, tak na provozní náklady, protože se vyžaduje, aby za tuto dobu umožnila návratnost investice.

➤ **Náročnost na neobnovitelné zdroje**

Mezi neobnovitelné zdroje řadíme kromě stavebních materiálů, surovin také stavební pozemky.

➤ **Složitý strukturální systém**

Nemovitost vytváří složitý strukturální systém při jehož přípravě a samotné výstavbě se vyžaduje součinnost mnoha odvětví.

➤ **Nemovitosti vyžadují složitý systém infrastruktury**

Pro provoz nemovitosti se vyžaduje např. přípojky elektrické energie, vodovod, příjezdové komunikace, kanalizace apod.

2.3 Subjekty na trhu nemovitosti

Existuje celá řada ekonomických subjektů, kteří spoluutvářejí trh nemovitostí. Každý z nich má odlišné cíle a motivy. Nejdůležitější z nich jsou prodávající (vlastníci nemovitosti) a kupující (investoři a nájemníci). **Kupující** chce získat nemovitost, proto aby mu uspokojila

nějaké potřeby. Mezi nejdůležitější patří potřeba bydlení, dále potřeba získat místo pro svou podnikatelskou činnost. Koupě nemovitosti může mít také charakter investice, která přináší vlastníkovvi příjem například ve formě nájemného. **Vlastník** nemovitosti nabízí nemovitost tehdy, když užitek neodpovídá jeho potřebám. Je to například tehdy, kdy nemovitost nelze rozšířit nebo kdy náklady na provoz nemovitosti přesahují možnosti vlastníka. Ale těchto důvodů je celá řada. Na základě střetu nabídky a poptávky, které kupující a prodávající vytvářejí, dochází k utváření tržní ceny.

Důležitou roli na trhu nemovitostí zastávají **banky**. Poskytují úvěry určené k financování nemovitosti. Jsou to převážně hypoteční banky a stavební spořitelny. Oproti pohledávkám vzniklým z hypotečního úvěru, se banky chrání tím, že vyžadují zajištění zástavním právem k nemovitosti.

Dalším subjektem na trhu nemovitosti je **stát**. Role státu spočívá v nastavení pravidel chování některých účastníků a regulaci trhu nemovitostí. Stát také ovlivňuje trh nemovitostí ve dvou oblastech. Prostřednictvím přímých zásahů do užívání území- územní plánování a přerozdělováním výnosu z území (daň z nemovitosti, daň z převodu nemovitosti, DPH).

Na trhu nemovitosti vystupují také prostředníci mezi kupujícím a prodávajícím. Nazýváme je **realitními kanceláři** a **realitními makléři**, kteří jsou nedílnou součástí tržní ekonomiky. Jejich hlavní náplň je zprostředkovatelská činnost. Kromě této základní činnosti se zaměřují na poradenství při prodeji či koupi nemovitosti, správu nemovitosti, ověřují majetkoprávní vztahy, převod vlastnických práv v katastru nemovitosti či oceňování nemovitosti.

V neposlední řadě nesmíme zapomenout na **developepy**. Název developer je převzat z angličtiny a znamená stavitel či architekt, který organizuje určitý projekt. Organizace projektu zahrnuje vyhledání vhodné lokality, přípravu záměru, zakoupení nemovitosti a v neposlední řadě realizace projektu. Po dokončení, buď nemovitost prodá nebo si ji nechá jako dlouhodobou investici. Podnikatelským záměrem developera je zhodnocení nemovitosti, tak aby se vložený kapitál vrátil i s požadovaným ziskem.

Katastr nemovitostí

Evidence nemovitostí má zcela zásadní význam pro definování vlastnických, užívacích a jiných práv. V souvislosti s oceňováním, je velmi důležitý neboť nám podává informace, které mohou mít rozhodující dopad na hodnotu nemovitosti.

Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis a popis jejich geometrické určení, viz [11]. Je víceúčelový, slouží pro daňové, statistické a technické účely. Vlastnictví je veřejné, což považujeme za zvláštnost trhu nemovitosti. Je tomu tak, jelikož katastr nemovitostí do kterého jsou zapisovány všechna vlastnická práva k nemovitostem, je veřejná listina. Z toho vyplývá oprávnění kohokoliv nahlédnout do katastru, pořizovat si z nich kopie, opisy a náčrty. Tato služba je, ale vždy placena. Informace o parcele, budově nebo jednotce si samozřejmě může zjistit každý sám. A to prostřednictvím internetových stránek www.cuzk.cz v sekci nahlížení do katastru. Tato služba je na rozdíl od předcházející služby bezplatná. Podle právního titulu rozeznáváme tři druhy zápisu:

Záznam

Záznamem se zapisují práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla jinak než smlouvou. Jsou vydány nezávisle na katastru nemovitosti. K nabývání práv dochází rozhodnutím státního orgánu, vydržením, ve veřejné dražbě apod. To znamená, že zde není nutné, aby návrh na zápis podávali ti, jejichž práv se záznam týká. Záznam má pouze evidenční charakter. Za provedení záznamu do katastru nemovitosti se nevybírá žádný poplatek, viz [19].

Poznámka

Je právní úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, zánik, změnu práva. Má pouze informační charakter. Poznámka brání zapsanému vlastníkově ve volné dispozici s nemovitostí. Používá se nejčastěji pro: nařízení exekuce, úpadek a konkurz, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti apod.

Vklad

Vkladu předchází řízení o povolení vkladu. Toto řízení se zahajuje dnem doručení návrhu na vklad. Návrh může podat jakákoliv ze smluvních stran účastnicích se daného právního úkonu. Návrh by měl obsahovat náležitosti obsažené v tabulce č.2-1

Tabulka 2-1: Náležitosti a přílohy návrhu na vklad do katastru nemovitostí

Náležitosti a přílohy návrhu na vklad do katastru nemovitostí	
1.	označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen
2.	označení účastníků řízení o povolení vkladu (jméno, příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo, případně název firmy, sídlo a IČ)
3.	označení práv, která mají být zapsána do katastru (ke kterým nemovitostem, v čí prospěch)
4.	listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru (kupní smlouva, zástavní smlouva, smlouva o věcném břemeni apod.), nebo její úředně ověřená kopie v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad
5.	Plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem
6.	výpis z obchodního nebo jiného rejstříku nebo jeho úředně ověřená kopie, pokud je účastníkem řízení právnická osoba
7.	listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby nakládat s nemovitostí, jehož právní účinky nastaly před 1. 1. 1993, nebo její úředně ověřená kopie
8.	úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce
9.	Je-li předmětem smlouvy reálně oddělená část nemovitosti nebo věcné břemeno k části pozemku, musí být pro zápis do katastru předložen rovněž geometrický plán; pokud je předmětem smlouvy byt nebo nebytový prostor, musí být předloženy některé <u>další dokumenty</u>

Zdroj: [19]

Návrh se podává na místně příslušném katastrálním úřadě. Za podání návrhu se platí správní poplatek ve výši 500 Kč. Používá se pro zadání: vlastnických práv, zástavních práv, práva odpovídající věcnému břemenu, předkupní práva, ostatní práva.

2.4 Oceňování nemovitostí

Oceňování je soubor činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětu, přiřazen peněžní ekvivalent. Ocenění je postup, v nichž chceme zjistit cenu v peněžních jednotkách.

Postup hodnocení majetku se může odlišovat podle účelu, pro který se ocenění provádí, viz [7]. Existuje mnoho důvodů pro oceňování nemovitostí. Mezi tyto důvody řadíme například ocenění nemovitého majetku jako základ pro vyměření příslušné daně (dědické, z převodu nemovitosti apod.). Dalším významným důvodem je převod vlastnických práv k nemovitosti z jednoho subjektu na druhý, podklad pro řešení právních sporů, při určení náhrad při vyvlastnění nemovitosti nebo také při oceňování nemovitosti jako zajištění úvěrů apod.

2.4.1 Hodnota a cena nemovitostí

Při oceňování nemovitostí je třeba odlišovat pojmy cena a hodnota, která se v praxi nesprávně zaměňuje.

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují osoby“, viz [3]. Cena je určovaná trhem a to průnikem poptávky a nabídky.

Hodnota je obecnější pojem než cena. Jedná se pouze o odhad. Někdy nelze hodnotu vyjádřit peněžním ekvivalentem. Vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad provádí. Existuje řada hodnot, proto je při oceňování nutné vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťovaná.

Druhy cen a hodnot, viz [8]:

➤ **Cena administrativní**

Cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. K určení administrativní ceny je zapotřebí znalec, což například nevyžaduje tržní stanovení ceny.

➤ **Cena pořizovací**

Někdy také nazývaná historická cena. Rozumí se jí cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jeho pořízení, bez opotřebení.

➤ **Cena reprodukční**

Cena reprodukční neboli reprodukční pořizovací cena je věcná hodnota, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

➤ **Věcná hodnota**

Je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na odstranění vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci.

➤ **Výnosová hodnota**

Je založena na ekonomické pohledu na nemovitosti. Výnosová hodnota měří hodnotu nemovitosti výši očekávaného prospěchu z vlastnictví nemovitosti. Výnosovou hodnotu nemovitosti můžeme definovat jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. U nemovitosti se zjistí z dosaženého nájemného, snížené o roční náklady na provoz.

➤ **Obvyklá cena**

Cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při jejím stanovení musí vzít znalec v úvahu všechny okolnosti, které mohou mít na cenu vliv, s výjimkou osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, mimořádných okolností trhu či vliv zvláštní obliby.

➤ **Tržní cena**

Někdy také nazývaná tržní cena, která se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty také lišit. Proto cenu nelze přesně stanovit.

➤ **Výchozí cena**

Také nazývaná nákladová cena. Jelikož je to pojem pro cenu nové stavby, bez odpčtu opotřebení.

➤ **Jednotková cena**

Je to cena za jednotku (m, m², m³, ks, ha)

➤ **Cena sjednaná**

Je cena nemovitosti, která je sjednaná při jejím prodeji mezi kupujícím a prodávajícím.

2.4.2 Znalci a odhadci

V České republice se oceňováním nemovitostí zabývají dvě skupiny specialistů. Jednu z nich představují znalci a znalecké ústavy a druhou odhadci.

Znalci

Je nezávislá osoba, která na základě odborných znalostí zkoumá, posuzuje a hodnotí určité skutečnosti, o kterých poté vydává písemný znalecký posudek podle zákona o oceňování majetku, který je opatřen razítkem se státním znakem. Podmínky pro výkon činnosti znalce upravuje zákon č. 36/ 1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Tato osoba je jmenovaná příslušným krajským soudem nebo ministerstvem spravedlivosti pro určité specifické oblasti. Znalci jsou zapsáni v seznamu znalců a tlumočníků, které vede příslušný

krajský soud a také jsou evidováni v ústředním seznamu ministerstva spravedlivosti. Seznam znalců a tlumočnicků je veřejně přístupný dvojím způsobem, na vyžádání přímo v budovách krajského soudu nebo dálkovým přístupem přes portál ministerstva spravedlivosti.

Znalec může být jmenován nebo sám o jmenování požádat. Podmínky pro uchazeče o jmenování znalce jsou, viz [38]:

- České státní občanství
- Souhlas uchazeče se jmenováním
- znalosti a zkušenosti v oboru
- osobní vlastnosti, které dávají předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti

Svojí činnost tedy vykonávají na základě jmenovacího dekretu. Nejčastěji se setkáváme se znaleckým posudkem při koupi a prodeji nemovitostí. Podle zákona č. 36/1967 Sb. jsou znalci povinni vést znalecký deník, kde zapisují všechny provedené posudky, jejich předmět, výši odměny, den její vyplácení a pro koho byla činnost provedená. Služby znalců ve většině případu využívají soudy, banky, pojišťovny, firmy ale i soukromé osoby.

Odhadci

Odhadci provádějí odhadní či odbornou činnost po domluvě s fyzickou či právnickou osobou pro různé účely. Odhadci vykonávají svou činnost na základě živnostenského oprávnění, konkrétně volné živnosti. Podmínky pro výkon profese odhadce majetku upravuje novela Živnostenského zákona č. 130/ 2008 Sb. Dle tohoto zákona lze požádat o vydání živnostenského listu pro tyto kategorie oceňování majetku:

- věci nemovité
- věci movité
- nehmotný majetek
- finanční majetek
- podniky

Novela č. 130/2008 Sb., o živnostenském podnikání, stanovuje také požadavky na vzdělání a odbornou praxi. Odhad ceny si nejčastěji vyžadují banky při poskytování hypotéky či úvěru na koupi nemovitosti. Posudky odhadce však nemají váhu posudku zpracovaného znalcem.

2.4.3 Metody oceňování nemovitostí

Jelikož nemovitosti mají specifické vlastnosti, je vždy obtížné určit cenu nemovitostí. Metody vycházejí ze dvou vlastností věci nebo kombinací: z fyzických vlastností věcí, z vlastnických práv k těmto věcem. Při oceňování zpravidla využíváme tři základní metody a to tržně srovnávací metodu, nákladovou metodu a výnosovou metodu.

Tržně srovnávací metoda

Metoda stanovuje hodnotu nemovitostí porovnáním předmětu ocenění s cenami shodných, podobných nebo obdobných nemovitostí, které byly v nedávné době realizovány na trhu. U nemovitostí nikdy nemůže jít o úplnou shodu, jelikož nemovitosti jsou jedinečné a neopakovatelné. Aby porovnávací hodnota měla vypovídací smysl, musí vycházet z aktuální současnosti. Metoda bývá v některých odborných literaturách označovaná přímo za tržní přístup (Market Approach), viz [12]. Výsledky této metody jsou nejpřesnější, ale nelze je využít pokaždé. Přístup je nejvíce frekventovaný v zemích s rozvinutou tržní ekonomikou. Přesnost výsledku porovnávací metody klesá s počtem a velikostí odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi použité pro porovnání. V tržním prostředí se jedná o jeden z nejpoužívanějších přístupů. Při porovnávání je třeba brát v úvahu, jak jsou porovnané nemovitosti podobné, a tuto odlišnost vyjádřit v ceně. Pro porovnání je ideální mít k dispozici alespoň 3 totožné, podobné nemovitosti. S touto situací se obvykle nesetkáváme, což je značná nevýhoda této metody. Nemovitost, jejíž cena je zjišťována, bývá nejčastěji pojmenovaná jako oceňovaná nemovitost. Nemovitosti, u kterých cenu a vlastnosti známe, označujeme jako srovnávací nemovitosti či vzorek. Průběh porovnávacího přístupu je obvykle rozdělen do tří etap, kterými jsou, viz [12]:

- **Přípravná fáze**- V této fázi dochází ke sběru dat a informací potřebných pro aplikaci porovnávací metody. Data mohou být získána vlastním sběrem nebo data z externích databází. Preferuje se vlastní, osobní sběr dat, jelikož dostáváme přehled o trhu a situaci na trhu nemovitostí. Mnoho potřebných informací lze získat od realitních kanceláří, u správce nemovitostí, přímým dotazováním, na katastrálním úřadě apod.
- **Porovnávací fáze**- Z nemovitostí je třeba vybrat ty, které se nejvíce shodují s nemovitostí, která je oceňovaná. Následně je nutno vybrat způsob ocenění (přímý, nepřímý). Velmi důležité je zvolit, v jakých jednotkách bude porovnávání prováděno. Zda budou nemovitosti srovnány jako celky nebo přepočtením na jinou zvolenou

jednotku např. Kč/m² plochy. V neposlední řadě je nutno nalézt rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a jednotlivými srovnávacími nemovitostmi .

- **Konečná fáze:** V této fázi je nutno vybrat vhodný druh porovnávací analýzy, vyhodnocení výsledků a výsledně stanovit porovnávací hodnotu.

Mezi vyjmenovanými etapami existují úzké vazby, proto bývají jednotlivé kroky procesu slučovány či se vzájemně prolínají. V praxi existuje mnoho způsobů porovnání, ale obecně je lze rozdělit na přímé a nepřímé způsoby porovnání.

Přímé porovnání

Metoda je založena na tom, že oceňovaná nemovitost je přímo porovnávaná s každou srovnávací nemovitostí jednotlivě, bez jakéhokoliv zprostředkovatele. Někdy bývá nazývaná párovou analýzou, protože porovnávání probíhá ve dvojici. Při tomto způsobu porovnání lze známé ceny a vlastnosti sestupně či vzestupně setřídít. „*Každá ze srovnávacích nemovitostí je prostřednictvím indexů ohodnocena vzhledem k oceňované nemovitosti a poté je pomocí aritmetického průměru stanovena výsledná porovnávací hodnota*“, viz [7] Nevýhoda metody je chybný výběr vzorku, který se dále přenáší na posuzovanou nemovitost. Výhoda metody přímého porovnání vychází z toho, že všechny vzorky jsou konkrétně známy, lze je zjistit měřením, odvozením a zkontrolováním. Přímé porovnání se hlavně vyznačuje jednoduchostí.

Nepřímé porovnání

Při nepřímém porovnávání není oceňovaná nemovitost porovnávaná přímo s konkrétním vzorkem, jako to bylo u přímého porovnávání, ale je porovnávaná pouze s jedním vzorkem, který je reprezentován z celého souboru vzorků. Srovnání je tedy prováděno prostřednictvím referenčního vzorku, ve kterém jsou způměrovány a kumulovány vlastnosti všech vzorků. Při tomto porovnání jsou tedy základem průměrné ceny za určitý standard. Metoda je použitelná ve více případech, neboť u průměrného standardu by měly být potlačeny extrémní vlivy.

Podle toho jak je reprezentant konstruován lze systém rozdělit na :

- **Nepřímé porovnání s vytvořeným referenčním vzorkem-** Podobu srovnávacího vzorku vytváří ten, kdo provádí vlastní sběr dat, výběr vzorků i vlastní porovnání. Porovnání obvykle probíhá ve dvou fázích: výběr vhodných vzorků z databáze, na základě

analýzy z nich vytvořit zástupný vzorek, nakonec se provádí porovnání s posuzovanou nemovitostí

- *Nepřímé porovnání s převzatým referenčním vzorkem*- Zpracovatel přebírá již vytvořené sekundární data, na jehož tvorbě se nepodílel. Jeho úkolem je následně pouze porovnat posuzovanou nemovitost s předdefinovaným reprezentantem.

Nákladová metoda

Nákladová metoda vychází z dřívějších údajů. Nákladový přístup vychází z předpokladu, že kupující by za majetek nezaplatil víc, než by byla cena za kterou by mohl získat obdobný majetek nebo postavit nový. Metodu je vhodné použít, pokud není možné použít tržně srovnávací metodu či výnosovou metodu. Hodnota zjištěná tímto přístupem je však ovlivněná řadou dalších charakteristik, jako typ nemovitostí, tržní situace apod. Tato metoda může pomoci investorovi při rozhodování, jestli nemovitost koupit nebo postavit, viz [9]. Nejvyšší cena, kterou by investor zaplatil, je považována za náhradu nákladu.

Cenu stavby lze zjistit různě přesnými metodami. Mezi tyto metody řadíme především, viz [7] :

Podrobný položkový rozpočet

Metoda rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry dané stavby. Podrobný položkový rozpočet představuje souhrn veškerých prací a materiálů. Výsledné objemy pro každý druh se násobí cenou za jednotku. Ceny se zjišťují v příslušném katalogu stavebních prací. Nakonec všechny čísla sečteme a dostaneme výslednou reprodukční hodnotu. Jedná se o velmi pracnou, ale nejpřesnější metodu. Proto je v dnešní době firmami nejčastěji využíván. Metodu prakticky lze použít u novostaveb nebo u takových, kde existuje podrobná technická dokumentace.

Metoda agregovaných položek

Metoda se používá v případě, kdy není k dispozici projektová dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a konstrukcí. Je to zjednodušenější forma podrobného položkového rozpočtu. V rámci jedné agregace jsou sloučeny všechny položky stavebních prací, tak že tvoří ucelenou konstrukci. Prakticky se používá u nových staveb. Metoda agregovaných položek je rychlá a poměrně přesná, ale ve stavebnictví se moc nepoužívá.

Rozpočet na základě technicko-hospodářských ukazatelů

Metoda technicko hospodářských ukazatelů je poměrně jednoduchá, velmi rychlá, ale nejméně přesná. Při tomto ocenění se vezme jedná měrná jednotka za celou stavbu, například obestavěného prostoru, zastavěné plochy, hloubky, výšky apod. Pro danou jednotku se zjistí v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů jednotková cena, která se následně vynásobí s celkovým počtem měrných jednotek. Výsledkem je reprodukční hodnota. „*Jelikož je jednotková cena vlastně vztažená k určitému standardu, který většinou nemůže být s oceňovanou stavbou identický, je třeba provést úpravu pomocí vhodných koeficientu (např. vybavení, místo, počet podlaží, zastavěná plocha apod.), a zohlednit tak případné rozdíly týkající se tvaru, velikosti, vybavení a polohy stavby*“, viz [7].

Individuální cenová kalkulace

Cena nemovitosti se zjišťuje touto metodou jen v případě, kdy existuje podrobná projektová dokumentace nebo jsou známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. Umožňuje stanovení jednotkové ceny. Náklady na stavbu se dělí na přímé a nepřímé náklady, které se dále dělí:

Přímé náklady

- přímý materiál (cihly, malta, obklady atd.)
- přímé mzdy (mzdy dělníků a pracovníků)
- náklady na stroje (náklady na provoz a údržbu strojů)
- ostatní přímé náklady (odpisy strojů, cestovné, sociální a zdravotní pojištění atd.)

Nepřímé náklady

- výrobní režie (spotřeba energie, pojistné, poplatky, administrativní materiály atd.)
- správní režie (platy řídicích pracovníků, dohled pracovníků atd.)

Zisk

Výnosová metoda

Někdy také nazývaná příjmová metoda. Výnosovou metodu lze využít pouze u nemovitostí, které jsou schopny generovat příjem. Je založená na ekonomickém pohledu na nemovitost. Výsledkem je výnosová hodnota (kapitalizovaný zisk), která představuje součet budoucích čistých výnosů diskontovaných k datu ocenění na současnou hodnotu. Čistý roční příjem nemovitosti získáme, pokud od dosaženého ročního nájemného odečteme roční náklady na provoz, do kterých se započítávají odpisy, daň z nemovitosti, správa nemovitostí apod. Čím delší a jistější bude prospěch z nemovitosti, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitost

pro poptávající. Prospěch může mít více podob. Pro vlastníka nemovitosti může mít podobu nájemného a to tehdy pokud má v úmyslu nemovitost pronajímat. Z pohledu bankovního sektoru může mít prospěch ve formě splátek hypotéky, kterou je nemovitost zatížená, viz [13]. Budoucí prospěch z nemovitosti může být ve formě jediného výnosu nebo ve formě řady očekávaných výnosů. Tento prospěch však musí být transformován do přítomnosti buď diskontací nebo kapitalizací.

Diskontace

Diskontace se používá v případě, kdy budoucí prospěch z nemovitostí je ve formě řady výnosu (trvalý výnos). Tento princip bývá také nazýván jako metoda diskontovaných cash-flow. Výnosy v jednotlivých letech jsou jednotlivě odúročeny, a k tomu se využívá tzv. diskontovaná míra, která je trhem určena požadovaná míra návratnosti. Diskontní míra by měla být volena tak, aby budoucího poptávajícího motivovala ke koupi nemovitosti, viz [13]

Kapitalizace

Kapitalizace se využívá v případě, kdy budoucí prospěch z nemovitostí představuje jediný výnos. Tento princip se dále dělí na přímou a výnosovou kapitalizaci, viz [13]

Přímá kapitalizace je založená na předpokladu, že mezi ročním výnosem a zjišťovanou výnosovou hodnotou nemovitosti existuje pro daný segment trhu rovnováha. Hodnotu nemovitosti vypočítáme jako násobek ročního výnos (koeficient). Výše koeficientu je určována porovnáním prodejních cen a dosahovaných hrubých výnosů porovnatelných nemovitostí. Je nutno rozlišit o jaký výnos se jedná, jestli o hrubý potenciální výnos nebo hrubý efektivní výnos. Přímá kapitalizace dává rychlý, hrubý přehled o možné úrovni výnosové hodnoty. Nevýhodou této metody je její vymezení na jeden koeficient, který v sobě obsahuje všechny faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí

Výnosová kapitalizace je založená na vztahu mezi jedním budoucím prospěchem z nemovitosti a současnou výnosovou hodnotou nemovitosti. Za očekávaný výnos je volen výnos v roce následujícím po datu ocenění. Na rozdíl od přímé kapitalizace se u výnosové kapitalizace berou v úvahu prognózy budoucích výnosů, po dobu výhledového úseku a přihlíží se ke změnám očekávaných trendů v průběhu nebo na konci časového úseku. Přihlíží se k událostem, které by mohli danou hodnotu nemovitostí v budoucnu ovlivnit mezi které patří životnost stavby, technický stav budovy, délka trvání úvěru, předpokládaný vývoj na tomto trhu apod.

2.5 Shrnutí

Výše uvedená kapitola se zabývá trhem nemovitostí, který je považován za trh neefektivní. Vymezili jsme si pojem nemovitost z pohledu občanského zákoníku, ale také pojem stavby a pozemky, které jsou součástí nemovitostí. Nemovitosti mají určité specifické vlastnosti, kterými se odlišují od movitých věcí. Jejich nejdůležitější vlastnost je jedinečnost, která je daná polohou, technickým stavem a konstrukcí. Na trhu nemovitostí se také objevuje spousta subjektů s určitými potřebami a cíly. Mezi nejdůležitější subjekty, kteří vystupují na trhu nemovitostí řadíme především prodávající a kupující, ale i řadu dalších. V neposlední řadě jsme se seznámili s oceňováním nemovitostí, kde jsme odlišili pojmy cena a hodnota nemovitostí, znalce a odhadce, ale také tradiční způsoby oceňování nemovitostí. Při oceňování nemovitostí se používají tři základní metody je to metoda nákladová, porovnávací a výnosová. Metoda porovnávací stanovuje hodnotu nemovitostí porovnáním předmětu ocenění s cenami podobných, shodných nemovitostí. U nemovitostí není možno úplné shody, jelikož každá individuální nemovitost je vlastně jedinečná. Výsledky metody jsou přesné, avšak nelze je použít pokaždé. Nákladová metoda ocenění vychází z předpokladu, že kupující by za majetek nezaplatil více než za nově postavenou nemovitost. Nákladová metoda se nejčastěji využívá, pokud není možno použít porovnávací či výnosovou metodu. Výnosová metoda se často nazývá příjmová metoda, která lze využít jen v případě pokud nemovitost generuje příjem.

3. Analýza trhu kancelářských ploch v Ostravě

Tato kapitola je zaměřena na prostředí města Ostravy, její charakteristiku. Ale především je orientována na trh kancelářských prostor v Ostravě.

3.1 Kancelářské prostory

Kancelářské prostory řadíme mezi komerční nemovitosti. Pod pojmem kancelářské prostory se rozumí nebytové prostory, které jsou většinou pronajímány nájemci, který tam produkuje služby. Většinou se jedná o pronájem, jelikož kancelář v osobním vlastnictví vyžaduje velké počáteční investice a náklady na správu kanceláři. Pronajímaná doba se pohybuje zpravidla od 3 do 5 let. Pronájem umožňuje nájemcům (poptávající straně) přemístění na výhodnější místa, pokud dosavadní umístění nesplňuje jejich požadavky (současné). Pro nájemce při rozhodování o kancelářských prostorech jsou rozhodující tyto faktory: počet parkovacích míst, dobrá dopravní přístupnost, dostupnost různých druhů služeb, vybavení, služby recepce a řada dalších, které se odvíjí od individuální potřeby konkrétního nájemce.

Trh s kancelářskými prostory je specifický segmentem trhu nemovitostí. V České republice se tento trh rozděluje převážně na dvě oblasti: Praha a ostatní krajská města. Jelikož v krajských městech je limitovaná poptávka po moderních kancelářských prostorech oproti hlavnímu městu, proto celá řada zahraničních investorů převážně zaměřuje svoje investice do hlavního města. Trh s kancelářskými prostory je součástí všeobecného tržního systému a může ovlivnit další trhy. Hlavní faktory, které určují velikost poptávky a nabídky na trhu kancelářských ploch jsou převážně viz [4]:

- Politická a ekonomická stabilita
- Velikost inflace a stabilní měna
- Legislativní podmínky pro podnikání fyzických a právnických osob
- Politika bank a peněžních ústavů, kteří poskytují externí zdroje financování pro investory
- Daňová politika státu a právní podmínky pro převod nemovitostí

Trh s kancelářskými prostory je místním trhem a to díky naturálně věcné vlastnosti nemovitostí, kterou je její nepřemístitelnost. Je to dominantní faktor, jelikož poloha kancelářských prostor je velmi důležitá. A to jak pro vlastníka kancelářských prostor, tak pro nájemce. Od umístění kancelářských prostor se odvíjí hlavně cena za pronájem a také poptávka po kancelářských prostorech.

Vývoj ekonomické aktivity země ovlivňuje trh kancelářských prostor. Kancelářské prostory vytvářejí složitý vnitřně strukturovaný systém, na jejich výstavbě se podílí celá škála dalších podnikatelských aktivit. Poptávka po kancelářských prostorech podporuje především stavebního průmysl. Například pokles výstavby kancelářských prostorů ovlivní poptávku po stavebních hmotách a řadě dalších.

Klasifikace úrovně kancelářských prostor

Neexistují žádné definice o třídění kancelářských prostor. Jelikož je to velmi složité. Ale existují tři obecné klasifikace, viz [2]:

Standard prostor „A“

Kanceláře typu A se vyznačují vysoce reprezentativními kancelářskými prostory s nejmodernějšími technologiemi, flexibilním uspořádáním prostoru, plnou klimatizací, zdvojené podlahy (umožňují využít prostor pod podlahou pro rozvod vzduchu z klimatizace, vzduchotechniky atd.), centrální recepce a ostraha 24 hod., podzemní parkoviště s dostatečnou kapacitou. Prioritní je desing a vzhled nad cenou.

Především velké společnosti mají zájem o tento typ kanceláří. Tyto kanceláře se vyskytují především ve velkých městech jako je Praha, Ostrava, Brno, Olomouc, Plzeň. Kancelářské prostory typu A se pronajímají za cenu vyšší než je průměr v dané oblasti. Například v Brně a Ostravě se metr čtvereční pohybuje kolem 12 a 14 euro, v Olomouci mezi 11 a 12 eury. A samozřejmě nejdražší je to v centru Prahy, kde se ceny pohybují mezi 19 a 21 eury za metr čtvereční, viz [34].

Kanceláře standardu A, mají tyto podrobné konkrétní charakteristiky:

- flexibilní uspořádání vnitřního prostoru velkoplošné kanceláře
- umístění budovy v centru nebo blízko centra
- moderní kabelový systém (zdvojené podlahy, vedení kabelů v podlaze)
- záložní generátor pro nouzový chod budovy
- flexibilní klimatizační systém
- 24 hodinový přístup do budovy
- dobrý dopravní přístup (napojení na komunikace a MHD)
- reprezentativní, centrální recepce
- bezpečnostní služba
- vstupní kartový systém, kamerový systém CCTV

- příjemné prostředí, jak uvnitř tak kolem budovy
- stravování- kantýna nebo restaurace
- podzemní, povrchové parkování

Standard prostor „B“

Kanceláře, které patří do kategorie B, jsou nově postavené nebo zpravidla starší budovy typu A, které již neodpovídají aktuálním technickým trendům. Může jít také o starší zrekonstruované budovy, které nemohou nabízet veškeré moderní technologie. Jsou to kanceláře bez plné klimatizace, jsou umístěné v méně vyhledávaných lokalitách, podzemní nebo povrchové stání zpravidla s omezeným klientským stáním, jednodušší vybavení a centrální recepce.

Kanceláře typu B mohou být v některých situacích lákavější než nejmodernější kanceláře. Cena těchto kanceláří se pohybuje kolem průměrného nájmu pro danou oblast.

Standard prostor „C“

Na trhu se ještě kromě kanceláří typu A, B můžeme setkat s kancelářemi typu C. Jedná se o prostory, které byly už vícekrát pronajaty s omezenou možností úpravy dispozice, staré a energeticky náročné budovy bez klimatizace, přístup bez centrální recepce a ostrahy, bez moderních rozvodů počítačové sítě, žádné nebo omezené parkovací stání. Tento typ kanceláří se pronajímá za cenu nižší, než je průměr v dané oblasti.

3.2 Základní charakteristika města Ostrava

Ostrava je svou rozlohou třetí největším městem republiky a zároveň největším městem Moravskoslezského kraje. Původně malé město, které vzniklo nad řekou Ostrá (dnes Ostravice), podle které je také město pojmenované. A dodnes ji dělí na dvě základní části, Moravskou Ostravu a Slezskou Ostravu. Ale historicky se Ostrava dělená na tři oblasti a to Těšínské Slezsko, Slezsko a Moravskou Ostravu. Má výhodnou strategickou polohu- nachází se 360 km východně od hlavního města Prahy, blízko hranic s Polskem (10 km) a Slovenskem (50 km). Ostrava leží na soutoku řeky Odry, Ostravice, Lučiny a Opavy. Město o rozloze 214 km² tvoří celkem 23 městských obvodů, ve kterých žije 316 tisíc obyvatel. Hustota zalidnění je 1500 obyvatel/ km², viz [35].

Obrázek 3-1: Rozdělení městských obvodů Ostrava



Zdroj: [36]

Ostrava je především průmyslovým městem s dlouholetou tradicí, především v hutnictví a těžbě uhlí. Během svého průmyslového rozvoje získala řadu přídomek, jako Černá Ostrava nebo také Ocelové srdce republiky. Poslední uhlí vytěžené na území města bylo v roce 1994, kdy skončila jedna historická etapa města. Po ukončení těžební činnosti se rozhodlo města o zřízení Průmyslového muzea, které bylo slavnostně otevřeno v dubnu roku 2000, viz [23].

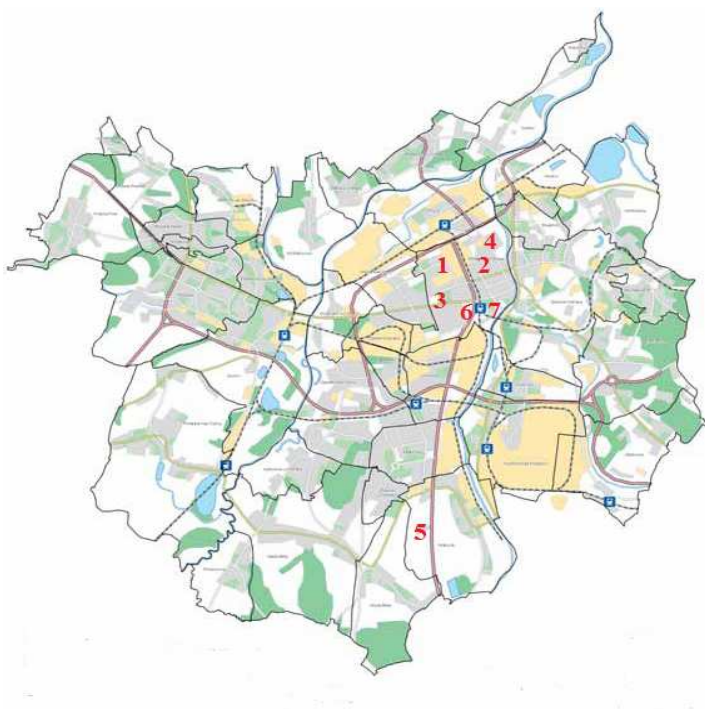
Ostrava disponuje vyspělou dopravní infrastrukturou (letiště, železniční koridory, kvalitní regionální integrovaný dopravní systém veřejné dopravy). Ostrava má velmi rozsáhlé územní rezervy, pro svůj rozvoj. A to díky existenci brownfieldů a dalších ploch. Na území města Ostravy našlo sídlo mnoho renomovaných společností mezi které patří zejména Hunday, Tieto, ArcelorMitall, Multi Development a mnoho dalších. Město je významným vzdělávacím centrem regionu. Nachází se zde dvě univerzity, studio České televize a Českého rozhlasu. Na území města je také řada kulturních institucí, mezi které patří čtyři stála divadla- Národní divadlo moravskoslezské, Divadelní společnost Petra Bezruče, Komorní scéna Aréna a Divadlo loutek Ostrava. V posledních letech lze sledovat na území města velký rozmach bankovníctví a pojišťovnictví. Působí zde mnoho bank, převážně zahraničních, makléřské a brokerské firmy, investiční společnosti a fondy, pojišťovny, leasingové společnosti, viz [30].

3.3 Trh kancelářských ploch v Ostravě

Ostrava je z hlediska moderních kancelářských prostor, stále rozvíjejícím se trhem. V průběhu 90.let minulého století, ale nedošlo k žádným významným projektům. Trh s kancelářskými prostory dosáhl na počátku tohoto století naprostého převisu nabídky nad poptávkou. Jedinou významnou poptávkou po nových kancelářských prostorech byl ze strany bankovního sektoru. Prvním projevem nového komerčního developmentu se stala regionální pobočka ČSOB.

Až rok 2004 se stal zásadním v rozvoji kancelářských prostor. Kdy došlo k výstavbě první části vědeckotechnologického parku v Ostravě. V roce 2005 zřídila v Ostravě své call centrum pro Českou i Slovenskou republiku GE Money Bank. Společnost postavila pobočku raději v Ostravě než v Praze, jelikož je tu levnější nájem, cena pozemků, pracovní síla, dostupnost do centra apod., viz [32].

Obrázek 3-2: Umístění vybraných realizovaných projektu v Ostravě



1) The Orchard, 2) Nordica Ostrava, 3) Varenská Office Center, 4) Jindřich Plaza, 5) Axis Office Ostrava, 6) Náměstí Republiky, 7) Nová Karolína

Zdroj: [16]+ vlastní úprava

Ostrava zaznamenala výraznější nárůst developerských projektů v této oblasti, až od roku 2006. Kdy první kancelářský projekt typu A byl od firmy Red Group, která zkolaudovala ke konci roku 2006 svou první budovu **The Orchard**. Společnost, ale dopředu nevěděla, jak se prostory budou pronajímat. Velký úspěch pro společnost byl, když získala významného nájemce banku HSBC. Pro společnost, ale i pro samotnou Ostravu to byla obrovská reklama, jelikož tato banka je světově známá. Další nájemci si poté velice rychle pronajali celou první budovu. Což přispělo k realizaci druhé a třetí budovy. The Orchard se skládá ze tří sedmipodlažních budov o celkové ploše kanceláří 36 tisíc m², viz [33]. Součástí kancelářského komplexu je i čtyřhvězdičkový hotel Park Inn Ostrava, dostatečná parkovací kapacita a skladové plochy pro nájemce. Celý komplex včetně čtyřhvězdičkového hotelu byl postaven za 50 miliónu euro.

Na začátku roku 2007 je realizovaný projekt **Varenská Office Center**, vzniklý na základě komplexní rekonstrukce bývalého Domu vodohospodářů. Po dokončení rozsáhlé rekonstrukce se stala budova bezesporu jednou z nejmodernějších v Ostravě, která nabízí nájemcům vysoký standard A. Celková rekonstrukce objektu si vyžádala investice v rozsahu 10-ti miliónu euro. Jednou z hlavních předností objektu je jeho atraktivní umístění v centrální části města, v blízkosti historického centra města. Hlavní budova projektu Varenská Office Center má 15 nadzemních a 2 podzemní podlaží. A vzhledem ke své výšce patří budova k jedné z největších v Ostravě. Budova se skládá z 8000 metru čtverečních kancelářských ploch, dále nabízí 500m² skladovacích prostor a garážovaná stání přímo v objektu, viz [21]. Po zkolaudování převzala prostory společnost TietiEnator Czech, s.r.o., společnost specializovaná na vývoj počítačových programů.

Dalším realizovaným projektem na území města Ostravy je projekt administrativní budovy **Nordica**. Projekt realizuje zkušený švédský developer Skanska CZ. Budova se nachází přímo v centru města. Proto je výborně dostupná autem i městskou hromadnou dopravou. Sedmipodlažní budova má 11 500 m² administrativních ploch nejvyšší kvality a 132 parkovacích stání ve dvou podzemních podlažích. V přízemí prostoru se nachází také restaurační zařízení. Administrativní budova Nordica získala od Evropské komise certifikát programu GreenBuilding, jako první energeticky úsporná budova v České republice. Budova byla navržena tak aby spotřebovala 30 % méně energie, než stanovují české normy. Administrativní budova dosáhla nižší spotřeby energie převážně díky vyváženému poměru prosklených a pevných částí fasády se specializovaným povrchem, silnější izolací, centrálním ventilačním a chladicím systémem apod. Od června roku 2009 Nordica Ostrava poskytuje svým potenciálním klientům prohlédnout si 3 ukázkové kanceláře a jednu zasedací místnost,

viz [20]. Velmi významné bylo pro developera, když se mu podařilo pronajmout 4 700 metrů čtverečních společnosti Okin Group, specialistu na správu nemovitostí. V dnešní době je Nordica z 40% obsazená.

Ke konci roku 2006 vzniká na území průmyslové zóny Hrabová CTPark Ostrava. Průmyslová zóna leží na jižním okraji města v blízkosti rychlostní komunikace Ostrava-Frydek Místek. Kanceláře v rámci projektu jsou budovány pod názvem **Axis Office Park Ostrava**. Je integrovaný kancelářský systém, který nabízí vysoce kvalitní kancelářské prostory. Jsou nabízené pro různé činnosti, jako například call centrum, operace back office, výzkum, vývoj softwaru a mnoho dalších. Celý objekt je rozdělen na 6 budov, kdy poslední dvě budovy D, E byly dokončeny na konci roku 2009. V CTParku se nachází 32 460 m² kancelářských prostorů třídy A.

Axis office Park se vyznačuje především těmi vlastnostmi, viz [18]:

- Možnost horizontálního a vertikálního rozšíření vnitřního prostoru
- Mezipodlaží, žaluzie
- 24 hodinová ostraha
- Vysoké výkonné spojení pomocí optických vláken, záložní zdroje, systémy nasávání vzduchu s řízením klimatu
- Přízemní restaurace, mini-market, zdravotnické zařízení
- Velké možnosti parkování pro zaměstnance i zákazníky
- Elegantní úpravy zelených ploch, zastávky veřejné dopravy

A mnoho dalších, které jsou typické pro tento typ kancelářských prostorů typu A. Mezi nejvýznamnější nájemce v Axis office Park patří GE MONEY, CTP incest, Vodafone, ABB, TOP SERVIS CZ, Panalpina Czech, Charles Bridge apod.

Tabulka 3-1: Ceny nájemného ve vybraných kancelářských prostorech v Ostravě

	Typ kanceláří	cena za m²/měs.
The Orchard	A	320 Kč
Nordica	A	328 Kč
Axis office park	A	202 Kč
Varenská office center	A	Cena nezjištěna, celý objekt je pronajat

Zdroj: vlastní šetření+ vlastní úprava

V dnešní době je podnikání v oblasti developmentu zcela závislé na externích financích, především na bankovních úvěrech, jelikož málokdo má dostatek vlastních finančních prostředků na výstavbu projektu. Ale v důsledku hypoteční krize zpřísnily banky podmínky pro poskytování úvěrů určených k realizaci developerských projektů. Mezi změny ve financování developerských projektu patří zejména:

- Developerské projekty jsou přísněji posuzovány
- Developeři musí mít vyšší procento vlastních prostředků
- Banky vyžadují vyšší procento předpronájmu
- Proces schvalování je delší a administrativně náročnější.

Vzhledem k této situaci řadě developmentu nezbyvá nic jiného než realizované projekty pozdržet a odložit. Mezi zajímavé projekty, které byly pozastaveny na podzim roku 2008 řadíme, viz [31]:

Nová Karolína Park

Na unikátním projektu Nová Karolína Park se podíly dvě velké developerské společnosti, Multi Development a ryze česká firma PASSRINVEST GROUP. Kancelářská budova bude tvořit vstupní bránu do historického jádra města. Objekt se bude nacházet na severovýchodní části urbanistického území Nová Karolína. Projekt tvoří jednotný monoblok s vnitřním průchozím nádvořím a také se dvěma bránami. Objekt se bude skládat především z administrativních ploch doplněné o obchody a stravovací zařízení. Nová Karolína Park nabídne téměř 25 000 m² kancelářských ploch největší kvality v 6 nadzemních podlažích. V budově také vznikne navzájem propojené podzemní podlaží sloužící jako parkoviště, které nabídne téměř 280 stání. Přízemí bude využito jako obchodní prostory s 4000m². Výstavba po více než rok a půl zpoždění bude znovu pokračovat a to ke konci února letošního roku.

Jindřich Plaza Ostrava

Developerská společnost RPG Real Estate má v plánu na místě bývalého hotelového domu Jindřich vystavět čtyřhvězdičkový mezinárodní hotel, kancelářské prostory a maloobchodní prodejny. Celková plocha kanceláři by měla být 37 500 m². Moderní komplex se bude skládat hlavně ze dvou výškových budov, kdy jedna bude měřit 121 m a stane se tak největší budovou v České republice. Samozřejmě zde nebude chybět také rozsáhlé podzemní parkoviště s 650 místy. Předpokládané náklady činí 140 milionů eur.

Administrativní budova Biskupská

Administrativní budova se bude skládat ze 2 podzemních podlaží a 5 nadzemních podlaží, přičemž třetí až páté bude využité jako pronajímatelné administrativní plochy s možností flexibilního dělení.

IQ Ostrava

Nizozemská společnost CTP Invest má v plánu postavit v lokalitě Moravská Ostrava (Náměstí republiky) dvě budovy. První čtyřiatvacetipodlažní budova Alfa a jedenáctipodlažní budovu Beta. Oba komplexy budou vzájemně propojeny. Celkem by mělo vzniknout 22 500 m² kancelářských ploch největší kvality. Výše předpokládaných nákladů je 31,3 milionu euro.

Promet Centrum Martinov

Projekt představuje novostavbu administrativní komplexu, který se bude skládat ze tří sedmipodlažních budov. Půdorys objektu bude představovat tvar písmena H, kdy budou v podélných křídlech kancelářské prostory o výměře 14 556 m². V přízemí komplexu se budou nacházet parkovací plocha s 210 parkovacími místy.

Trident Office Park

Office park se bude nacházet v průmyslovém areálu „nad porubkou“. Projekt budovy zpracovala ostravská společnost Osa projekt. Plocha kanceláří by měla činit 6000 m². Přepokládané náklady na projekt by měly činit 30 milionu eur.

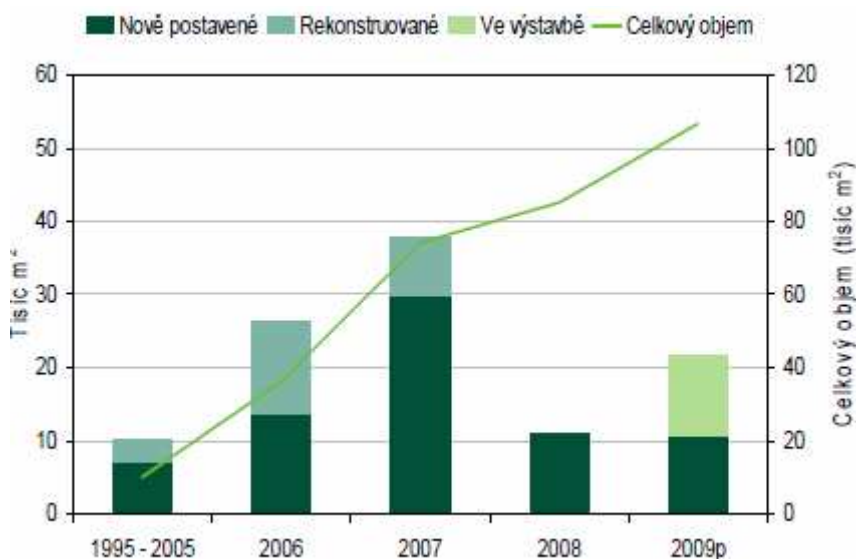
K- centrum Mariánské Hory

Výstavba moderní administrativní budovy vyrostě na ulici 28.října. Lokalita se nachází na velmi atraktivním a frekventovaném místě. Budova se bude skládat ze čtyř nadzemních podlaží s celkovou plochou kanceláří 3097 m² a 38 parkovacími místy. Záměrem investora je nabídnout nejmodernější technologii a vysoký standard typu A.

Ostrava z hlediska moderních kancelářských prostor je stále rozvíjejícím se trhem. Ostrava stejně tak jako Praha, Brno a další velká města byla zasažena celosvětovou ekonomickou krizí, v jejímž důsledku byly pozastaveny a odloženy některé plánované projekty kancelářských prostor (viz. výše). Ke konci prvního pololetí roku 2008 bylo v Ostravě dokončeno 21 600 m² kanceláří nejmodernější kvality. Na konci prvního čtvrtletí roku 2009 v Ostravě bylo celkové množství kancelářských ploch 95 700 m², z toho 59 % ve

kvalitě standardu typu A. V prvním čtvrtletí roku 2009 v Ostravě výrazně vzrostla neobsazenost na kancelářském trhu, která dosáhla 26,3%. Což znamená nárůst oproti roku 2008 o 10,3 procentních bodů, viz [15].

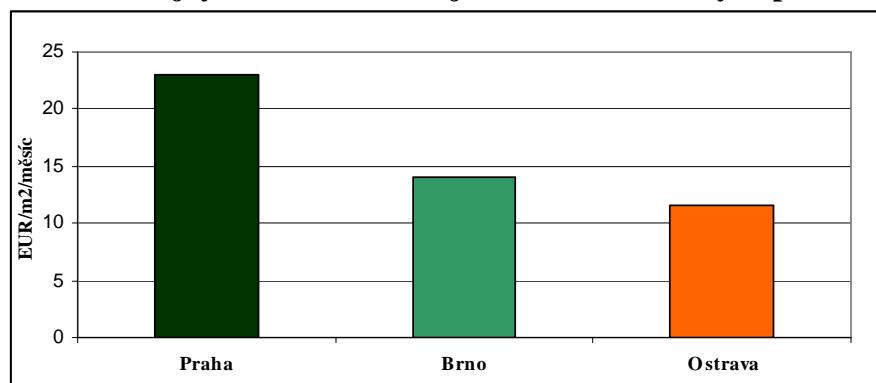
Graf 3-1: Realizovaná poptávka a míra neobsazenosti



Zdroj: [15]

Ekonomická krize se velkou měrou podepsala také na výši nájemného v Ostravě. Na konci prvního čtvrtletí 2009 bylo nejvyšší dosažené nájemné ve výši 11,50 EUR/m²/měsíc, což představuje pokles z 13,25 EUR/ m²/měsíc , které bylo dosaženo v prvním pololetí roku 2008, viz [15]

Graf 3-2: Nejvyšší dosažitelné nájemné v kancelářských prostorech třídy A



Zdroj: [15] + vlastní úprava

Pokud se bude ekonomika vyvíjet podle optimistického scénáře měla by se výstavba kancelářských prostorů znovu rozběhnout, až v roce 2011, mezitím by se mělo dostavět jen malé množství administrativních budov.

V následujících letech se připravují nové projekty na výstavbu administrativních budov:

- **CB Centrum Ostrava**- developer projektu je SKANSKA Property CZ. Začátek stavby se odhaduje na druhé čtvrtletí roku 2010. Budova bude disponovat 11 500 m² kancelářských ploch, restaurací, obchody a 156 parkovacími místy.
- **Svinov Centrum**- výstavba centra bude rozdělena na obchodní část a administrativní část, která bude mít 12 podlaží. Plocha kanceláří bude činit 10 600 m². Předpokládaný začátek stavby se odhaduje na říjen roku 2010.

Na trhu kancelářských ploch v Ostravě kromě výše vyjmenovaných kanceláří typu A se vyskytují také kanceláře typu B, C, které nejsou tak žádány. Kanceláře nedisponují nejmodernějšími moderními technologiemi a vybavením jako u kanceláří typu A. Přesto jsou subjekty, kteří mají o tento typ kanceláří zájem. Jsou to kanceláře, které se převážně vyskytují ve starších zástavbách jak v centru města, tak v blízkém okolí.

3.4 Shrnutí

Výše uvedená kapitola se zabývá trhem s kancelářskými prostory v Ostravě. V první části jsme se seznámili obecně s kancelářskými prostory a její kategorizací dle úrovně a to na úroveň typu A, která představuje nejmodernější a nejkvalitnější typ kanceláří, úroveň typu B a C. Dále jsme si představili základní charakteristiku města Ostravy, která má významnou strategickou polohu a to díky umístění blízkosti polských a slovenských hranic. Velmi významnou částí této kapitoly je analýza vývoje kancelářských prostor v Ostravě. Kdy nejvýznamnější rozvoj ve výstavbě kanceláří je zaznamenán od roku 2006, kdy dochází ke zkolaudování první administrativní budovy typu A, známá pod názvem The Orchard. V následujících letech dochází k další výstavbě kancelářských prostor mezi nejvýznamnější řadíme Varenská Office Center, Nordica a Axis office park. Ale z důvody hospodářské krize záhy dochází na podzim 2008 k pozastavení mnoha projektů mezi které patří Nová Karolína park, Jindřich plaza, IQ Ostrava a mnoho dalších.

4. Ocenění vybraného kancelářského prostoru

Následující kapitola je zaměřená na popis subjektů, pro kterého bude vybírán vhodný kancelářský prostor. Důležitou součástí této kapitoly bude volba metody ocenění, která by nám měla pomoc při výběru nejvhodnějšího kancelářského prostoru pro daný subjekt. V poslední části kapitoly bude provedená samotná aplikace vybrané metody oceňování pro stanovení vhodného kancelářského prostoru.

4.1. Popis subjektu a kritéria pro výběr kancelářského prostoru

Výběr konkrétního kancelářského prostoru bude uskutečňován pro znalce v oboru ekonomika odvětví, ceny a odhady nemovitostí. Znalec se především specializuje na oceňování nemovitostí. Tuto činnost provádí, jako soudní znalec na základě zákona č. 37/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Znalec je členem Komory soudních znalců v ČR. Svou odbornou činnost má v úmyslu vykonávat v městě Ostrava. Znalec je absolvent VUT v Brně, fakulta stavební a také je absolvent postgraduálního studia Technického znalectví v oboru oceňování nemovitostí při Ústavu soudního inženýrství v Brně. Znalecké posudky nejčastěji zpracovává pro tyto účely:

- oceňování pro daň z převodu nemovitostí
- oceňování pro daň darovací
- oceňování pro dědické řízení
- vypořádání podílového vlastnictví nebo společného jmění manželů
- určení ceny nemovitostí při zahrnutí do jmění firmy

Znalec při výběru kancelářského prostoru má dvě možnosti, zda vykonávat odbornou činnost ve vlastních prostorách nebo si kancelářský prostor pronajmout. Hlavní výhodou vlastnictví nemovitosti pro majitele je volnost při rozhodování o veškerých změnách. Ale na druhou stranu vlastnictví kancelářského prostoru vyvolává určité náklady např. velká počáteční investice, daň z nemovitosti, správa a údržba nemovitostí, nízká likvidita, tedy schopnost snadného převodu na peníze s minimálními ztrátami, atd. Znalec je začátečník v oboru. proto nedisponuje dostatkem finančních prostředků ke koupi kancelářského prostoru, proto musíme počítat s případným financováním prostřednictvím úvěru. S úvěrem se zvyšují náklady na pořízení kancelářského prostoru o několik procent, podle doby splatnosti. Pronájem kancelářského prostoru oproti vlastnictví má značnou výhodu, neboť nevyžaduje

tak velké počáteční investice jako tomu je u koupě. Obvykle při pronájmu se skládá kauce, která představuje několikanásobní měsíční nájem a následně jsou platby rozloženy do měsíčních nájmu. Další výhody jsou možnost získat k pronájmu například doplňkové služby, které jsou součástí nájemného (internet, parkovací místa, ostraha, zajištění úklidu apod.) nebo možnost po skončení doby pronájmu si vyhledat lukrativnější místo pro výkon jeho činnosti. Nevýhodou může být omezené možnosti nájemce při rozhodování o veškerých změnách, které musí konzultovat s pronajímatelem.

Požadavky a kritéria při výběru kancelářského prostoru, které je nutno zohlednit je celá řada. Avšak každý má individuální soubor požadavků, kterému přiřazuje vlastní stupeň důležitosti. V první řadě je pro znalce velmi důležitá lokalita, kde se kancelářský prostor nachází. Hlavní stupeň důležitosti přiřazuje především lokalitě, která má dobrou dopravní dostupnost, jak osobním automobilem tak městskou hromadnou dopravou. V blízkosti kanceláře by se měl nacházet krajský soud, advokátní a notářské služby, které jsou pro výkon jeho činnosti velmi důležité. Cena za pronájem kancelářského prostoru by se měla pohybovat v rozmezí mezi 200-400 Kč/m²/měsíc. Vyžadovaná hranice nájemného nám dává reálnější představu, zda si subjekt může dovést pronajmout prostory v prestižních částech města (centrum) nebo na okrajových částech. Znalec také zvažuje možnost koupě kancelářského prostoru, proto mezi jeho požadavky řadíme nízký úrok v případě financování prostřednictvím úvěru. Znalec disponuje pouze částkou 100 000 Kč v hotovosti, takže by musel využít pro financování úvěr. Znalec nevyžaduje, aby v objektu, kde se kancelářský prostor nachází byl hlavním nebo jediným nájemcem či vlastníkem, což někteří v dnešní době vyžadují. Ploše je také přiřazen důležitý stupeň, neboť pro výkon činnosti znalce postačí plocha o výměře do 50 m², která by měla zahrnovat dvě místnosti. Značnou výhodu znalec vidí především v dobrém a flexibilním dispozičním řešení kancelářského prostoru, které umožňuje vyřešit prostor podle vlastních požadavků a potřeb. Znalec vyžaduje alespoň dvě parkovací místa při objektu, která zaručí stání pro případné klienty. V současné době na trhu kancelářských ploch se nabízí mnoho kanceláří, které jsou do určité míry vybaveny (koberce, osvětlení, nábytek atd.), což není pro znalce zcela zásadní kritérium při výběru. Vybavení kanceláře zvyšuje cenu za pronájem či při koupi kancelářského prostoru a nemusí vyhovovat požadavkům nájemce. Objekt ve kterém se kancelář nachází by měl být vybaven výtahem, bezbariérovým přístupem a klimatizací. Pro výkon činnosti znalce je důležité připojení k internetu a pevná linka. Do rozhodnutí znalce také vstupuje emotivní hledisko, které vyvolává pozitivní či negativní dojmy, které vznikají při první prohlídce kancelářského prostoru. Hledisko se nedá nikoliv ovlivnit či finančně vyčíslit.

Shrnutí nejdůležitějších požadovaných kritérií:

- **Typ:** pronájem či koupě
- **lokalita:** dobrá dopravní dostupnost
- **Výše nájemného:** 200-400 Kč/m²
- **Plocha:** do 50 m²
- **Parkovací místa:** 2
- **Další:** internet, telefon, klimatizace, bezbariérový přístup, výtah

4.2. Výběr metody oceňování

Při oceňování nemovitosti využíváme tři základní metody oceňování: nákladovou metodu, výnosovou metodu a porovnávací metodu. Při výběru vhodné metody budeme vycházet především z jejích charakteristik, které byly popsány viz podkapitola 2.4.3. Každou ze tří metod ocenění je nutno analyzovat z hlediska teoretické použitelnosti. Zvolenou metodu nebudeme využívat ke klasickým účelům oceňování, jako například pro výběr daně. Metoda nám pouze napomůže ke snadnému výběru vhodného kancelářského prostoru.

Vzhledem k tomu, že vybíráme nejvhodnější kancelářský prostor, u kterého je možnost nalézt velkou četnost obdobných kancelářských ploch v různé kvalitě, jeví se jako nejvhodnější porovnávací metoda. Výnosová metoda nelze v tomto případě použít, jelikož se jedná o pronájem z hlediska nájemce nikoliv pronajímatele. Nákladovou metodu také není vhodné použít, neboť metoda je založena na principu pojetí náhrady. Metodu lze použít v případě pokud se vyžaduje zjištění celkových nákladů na znovu pořízení stejné, obdobné nemovitosti.

Princip porovnávací metody spočívá v porovnání předmětu ocenění se stejnou nebo obdobnou nemovitostí. Důležitým předpokladem metody je sestavení databáze kancelářských prostor, z nichž se při porovnávání vychází. Databáze bude sestavená na základě vlastního průzkumu a inzercí realitních kanceláří. Ceny kancelářských prostorů by měly být aktuální, neboť starší údaje ztrácejí vypovídací schopnost. Metoda se vyznačuje svou jednoduchostí a přesností výsledku. Avšak přesnost výsledků klesá s počtem a velikostí vzájemných odlišností, které musí být vyjádřeny v ceně. Výhodou je možnost stanovení koeficientů odlišnosti podle vlastního uvážení.

4.3. Aplikace porovnávací metody

Pro zvolení vhodného kancelářského prostoru je potřeba nejdříve stanovit databázi, která bude obsahovat několik vybraných kanceláří a stanovit si jednotlivé koeficienty odlišnosti. Pro znalce z hlediska jeho kritérií jsme vybrali tyto pronájmy kancelářské prostory:

1. Nordica	
Charakteristika: Kancelářský objekt Nordica se nachází přímo v centru města. Budova nabízí 12 000 m ² kancelářských ploch, které jsou v této době z 40% obsazeny. Jako první získala certifikát za úsporu energie. Součástí objektu je dostatek parkovacích míst, které se nacházejí uvnitř budovy. Jedná se o moderní kancelářské prostory, které jsou připraveny pro snadné rozpříčkování. Součástí technického standartu jsou zavěšené podhledy, včetně zabudovaných světel, zdvojené podlahy, individuální klimatizace, viz [20]. Cena nájemného: 328 Kč/m²/měsíčně	
2. The Orchard	
Charakteristika: Kancelářský objekt se nachází v blízkosti centra města. Skládá se ze tří budov zahrnující 36 000 m ² moderních kancelářských ploch třídy A. Každá budova má 5 nadzemních a jedno podzemní podlaží. Objekt disponuje dostatečným množstvím parkovacích a skladovacích míst. Prostory jsou provedeny pro flexibilní rozmístění příček. Technické specifiky objektu jsou zejména zdvojené podlahy, klimatizace, čtyři výtahy, záložní zdroje energie atd., viz [33]. Cena nájemného: 320 Kč/m²/měsíčně	
3. Axis Office Park	
Charakteristika: Axis Office Park se nachází na jižním okraji města. Celý objekt je rozdělen do šesti budov. Kanceláře jsou nabízeny v nejvyšší kvalitě. Objekt se vyznačuje především možnosti rozdělení prostoru, žaluziemi, 24 hodinovou ostrahou, dostatkem parkovacích stání, řízenou klimatizací, zdvojenými podlahami pro rozvod kabeláže atd., viz [18]. Cena nájemného: 202 Kč/m²/měsíčně	

<p style="text-align: center;">4.</p> <p>Charakteristika:</p> <p>Pronájem kancelářského prostorů se nachází na Jiraskově náměstí v městské části Moravská Ostrava. Kancelář je velká 50m², nachází se v 1 patře s výtahem. Dům ve kterém se kancelář nachází je kompletně zrekonstruovaný. Kancelář je klimatizovaná, skládá se ze dvou místností. Budova je zabezpečená čipovými dveřmi, viz [27].</p> <p>Cena nájemného: 183 Kč/m²/měsíčně</p>	
<p style="text-align: center;">5.</p> <p>Charakteristika:</p> <p>Pronájem kancelářského prostoru se nachází v Ostravě-Vítkovicích. Plocha kanceláře je 45 m². Kancelář se nachází ve výškové budově s výtahem, recepcí a vlastním parkovištěm. Kancelář je klimatizovaná, na podlahách jsou položeny koberce. Kancelář není vybavená, k dispozici je kuchyň a sociální zařízení, viz [29]</p> <p>Cena nájemného: 150 Kč/m²/měsíčně</p>	
<p style="text-align: center;">6.</p> <p>Charakteristika:</p> <p>Pronájem kancelářského prostoru se nachází v blízkosti Masarykova náměstí. Jedná se o kancelář o rozloze 23 m² s chodbičkou a sociálním zařízením. Kancelář je umístěná v pátém nadzemním podlaží s výtahem. Objekt nedisponuje vlastními parkovacími místy, možnost parkování na dostupných parkovištích v okolí centra. Kancelář je vybavená přípojkami telefonní linky, internetem, v oknech jsou textilní žaluzie, viz [22].</p> <p>Cena nájemného: 266 Kč/m²/měsíčně</p>	

Pro důvěryhodnost výsledku porovnávací metody je třeba využít koeficientů odlišnosti pro jednotlivé vlastnosti. Každý ze zvolených koeficientů vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti oproti nemovitosti srovnávací, viz [7]

Jednotlivé koeficienty jsou určovány podle následující podmínky: Kancelářské prostory, které budou horší než námi požadovaná kritéria získají koeficient > 1 , pokud budou lepší získají koeficient < 1 , pokud bude kancelářský prostor takový, který znalec vyžaduje je přiřazen koeficient $= 1$.

Koeficienty odlišností

K1-Koeficient Polohy

Koeficient polohy nám definuje místo, kde se kancelářský prostor nachází. Kancelářský prostor, který se nachází blízko Krajského soudu bude mu přiřazen koeficient jedna. Čím vzdálenost bude větší 1-2 Km bude se odečítat 10 %, 2-5 Km bude se odečítat 20 %.

K2-Koeficient výtah

Koeficient udává, zda v budově, kde se kancelářský prostor nachází je výtah. Pokud v budově, kde se kancelářský prostor nachází bude výtah nebo bude umístěn v přízemí objektu bude mu přiřazen koeficient jedna. V ostatních případech, kdy bude výtah novým, moderním bude se přičítat 10 % nebo se bude odečítat 20 % pokud výtah není součástí objektu. A to z důvodu stížených podmínek.

K3-Koeficient parkovacího stání

Koeficient parkování nám udává možnost parkovacích stání při objektu. Kancelářský prostor, který bude disponovat parkovacími místy při objektu (zdarma) bude mu přiřazen koeficient jedna. Pokud parkování bude zpoplatněno nebo nebude, bude se odečítat 20 % . To z důvodu, že znalec si bude muset pronajmout dvě místa nebo případným klientům platit parkování.

K4-Koeficient klimatizace

Koeficient klimatizace označuje odlišnost ve vybavení kancelářského prostoru. Kancelářský prostor, který bude disponovat různým druhem klimatizací bude mu přiřazen koeficient jedna, pokud nebude součástí kancelářského prostoru bude se odečítat 10 %.

K5- Koeficient dostupnosti služeb

Tento koeficient udává možnost využívání služeb v okolí, kde se kancelářský prostor nachází. Mezi tyto služby řadíme například advokátní, notářské služby, pošta, banky atd.

Pokud se některá z těchto služeb bude nacházet v blízkosti (pěšky), bude mu přiřazen koeficient jedna. V opačném případě bude se odečítat 10 %.

K6- Koeficient dispoziční řešení

Tento koeficient udává variabilitu v dispozičním řešení. Kancelářský prostor, který je možno flexibilně dispozičně řešit bude mu přiřazená hodnota jedna. V opačném případě se bude odečítat 10 %.

Tabulka 4-1: Aplikace porovnávací metody (pronájem kancelářského prostoru)

Vzorek	cena v Kč/m²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Upravená cena v Kč/m²
1.	328	1	1,1	0,8	1	1	1	289
2.	320	0,9	1,1	0,8	1	1	1	253
3.	202	0,8	1,1	0,8	1	0,9	1	128
4.	183	1	1,1	1	1	1	0,9	181
5.	150	0,8	1	1	1	0,9	1	108
6.	266	1	1	0,8	0,9	1	0,9	172
Průměrná cena oceňovaného kancelářského prostoru v Kč								189

Zdroj: vlastní výpočty a zpracování

Tabulka 4-1 obsahuje všechny potřebné hodnoty pro stanovení průměrné ceny kancelářského prostoru. V tabulce jsou uvedeny pořadová čísla jednotlivých vzorků kancelářských prostorů, ceny za pronájem v Kč/m², jednotlivě nastaveny koeficienty odlišnosti a upravenou cenu v Kč/m². Následně jsou stanoveny indexy odlišnosti, který se zjistí vynásobením jednotlivých koeficientů odlišnosti mezi sebou (K1, K2, K3, K4, K5, K6). Upravená cena vznikne vynásobením indexů odlišnosti a cenou za pronájem v Kč/m². Průměrem všech upravených hodnot získáme průměrnou cenu kancelářského prostoru. Průměrná cena nám napomůže ke zvolení vhodného kancelářského prostoru pro znalce. Vybírán bude kancelářský prostor, který bude nejbližší průměrné ceně.

Databáze kancelářských prostor na prodej:

<p>1.</p> <p>Charakteristika:</p> <p>Kancelář se nachází v městské části Slezská Ostrava, na ulici Bohumínská. Stav prostorů je dobrý, možnost vlastních dispozičních úprav. Kancelář se nachází v blízkosti zastávky MHD, všechna občanská vybavenost v místě. Kancelář disponuje možností parkování před budovou, viz [26].</p> <p>Cena: 1 030 000 Kč</p>	
<p>2.</p> <p>Charakteristika:</p> <p>Komerční prostor se nachází v městské části Moravská Ostrava, na ulici Sládková. Kancelář se nachází v přízemí domu, parkování možno u domu. Jedná se o 30m², viz [25].</p> <p>Cena: 590 000 Kč</p>	
<p>3.</p> <p>Charakteristika:</p> <p>Jedná se o nebytový prostor o rozloze 60m². Umístěný je v bytovém domě, nedaleko „Čas Areny“. K dispozici je vlastní sociální zařízení. Možnost parkování před objektem, viz [28].</p> <p>Cena: 1 280 000 Kč</p>	

Koeficienty odlišnosti

Podmínky pro jednotlivé stanovení koeficientů odlišnosti jsou stejně jako tomu bylo u pronájmu kancelářského prostoru.

K1- Poloha

K2- Výtah

K3- Parkování

K4- Dostupnost služeb

K6- Dispoziční řešení

Tabulka 4-2: Aplikace porovnávací metody (koupě kancelářského prostoru)

Vzorek	Cena v Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Upravená cena v Kč
1.	1 030 000	0,8	1	1	0,9	0,9	0,9	600 696
2.	590 000	0,8	1	1	0,9	0,9	0,9	344 088
3.	1 280 000	1	1	1	0,9	1	0,9	1 036 800
Průměrná cena oceňovaného kancelářského prostoru v Kč								660 528

Zdroj: Vlastní výpočty a zpracování

Tabulka 4-2 obsahuje všechny potřebné hodnoty pro stanovení průměrné ceny při koupi kancelářského prostoru. V tabulce jsou uvedeny pořadová čísla jednotlivých vzorků kancelářských prostorů, ceny za koupi prostoru v Kč, nastaveny koeficienty odlišnosti a upravenou cenu v Kč. Následně jsou stanoveny indexy odlišnosti, který se zjistí vynásobením jednotlivých koeficientů odlišnosti mezi sebou (K1, K2, K3, K4, K5, K6). Upravená cena vznikne vynásobením indexů odlišnosti a cenou v Kč. Průměrem všech upravených hodnot získáme průměrnou cenu kancelářského prostoru. Průměrná cena nám napomůže ke zvolení vhodného kancelářského prostoru pro znalce. Vybírán bude kancelář prostor, který bude nejbližší průměrné ceně.

4.4. Shrnutí

Výše uvedená kapitola je zaměřená na praktickou aplikaci metody oceňování, která nám napomůže ke snadnému zvolení kancelářského prostoru. První část kapitoly je zaměřená na seznámení s jednotlivými požadavky a kritérii znalce. Mezi nejdůležitější požadavky je řazena poloha, umístění kancelářského prostoru. Znalec zejména vyžaduje kancelářský prostor, který by se nacházel u Krajského soudu, advokátní a notářské služby, které jsou pro výkon jeho činnosti nezbytné. V další části kapitoly dochází k výběru nejvhodnější metody oceňování, která nebude použita ke klasickému účelu oceňování, ale pouze nám napomůže při výběru kancelářského prostoru. Metody jsou zejména analyzovány z hlediska teoretické použitelnosti. V neposlední řadě dochází k samotné aplikaci zvolené metody oceňování. Zvolenou metodou oceňování se stala porovnávací metoda. Důležitým předpokladem metody je stanovení databáze kancelářských prostor, která musí být aktuální. Následně jsou zvoleny jednotlivé koeficienty odlišnosti, které vyjadřují vliv jedné vlastnosti nemovitosti oproti nemovitosti srovnávací. Výsledkem porovnávací metody oceňování je stanovená průměrná cena za pronájem či koupi kancelářského prostoru, na základě, které se bude vycházet v následující kapitole.

5. Srovnání variant a doporučení pro investora

Tato kapitola je zaměřená na vyhodnocení výsledků, které byly zjištěny v předchozí kapitole. Po vyhodnocení výsledů budou stanoveny doporučení pro znalce, zda si kancelářský prostor pronajmout či koupit a který bude pro něho optimální.

Srovnání variant

U pronájmu kancelářského prostoru jsme se zaměřili na šest vybraných kanceláří, které jsou v současné době dostupné na trhu. Jednotlivé ceny za pronájem a vlastnosti kanceláří byly zjištěny na základě vlastního průzkumu či z inzercí realitních kanceláří. Ceny za pronájem kancelářských prostorů byly upraveny pomocí porovnávací metody oceňování. Následně byla zjištěná průměrná cena pronájmu za kancelářský prostor, která byla stanovena na 189 Kč/m². Tato cena nám napomohla vybrat ze škály šesti vhodných kancelářských prostorů ten nejvhodnější. Zvolené kritérium bylo vybrat ten kancelářský prostor, který je nejblíže průměrné ceně pronájmu. Vybrány byly dvě kanceláře. Zvolenou kancelář se stala kancelář v administrativním objektu The Orchard. Kancelář patří mezi nejmodernější kanceláře na území města Ostravy. Skládá se ze tří sedmipodlažních budov. Administrativní budova je zejména známa svým významným nájemcem, bankou HSBC. Jedná se o kanceláře o velikosti od 30 m². Z hlediska zvolených kritérií znalce splňuje většinu jeho požadavků. Je umístěná v blízkosti centra města, kde jsou dostupné nejrůznější služby pro výkon jeho činnosti. Kancelář je vybavená klimatizací, moderním výtahem, dostatkem parkovacích míst, možností dispozičního řešení prostoru, kabelovými rozvody, optickým kabelem atd. Kancelář má velmi dobrou dopravní dostupnost. Vstupní hala je vybavená recepcí, 24 hodinovým přístupem do budovy pomocí magnetických karet.

Při hledání vhodných kancelářských prostorů pro koupi jsme se setkali s nedostatkem těchto prostorů na trhu dostupných v současnosti. Hlavním problémem při výběru bylo stanovené kritérium znalce, který vyžadoval pro výkon své činnosti prostor o výměře do 50 m². Z těchto důvodů jsme tuto podmínku při výběru nedodrželi, jelikož na území města Ostravy je v současné době nedostatek kanceláří na prodej o menší výměře než 100 m². Pro stanovení vhodné kanceláře jsem vybrali tři prostory, které se alespoň blíží požadavkům znalce. Ceny za koupi jednotlivých kanceláří byly upraveny jako při pronájmu kancelářského prostoru porovnávací metodou oceňování. Následně byla stanovena průměrná cena za kancelářský prostor, která byla stanovena na 660 528 Kč/kancelář. Zvolenou kancelář se stala kancelář v rušné části obce Moravská Ostrava. Jedná se o nebytové prostory

o velikosti 60 m². Z hlediska zvolených kritérií znalce nesplňuje všechny požadavky. Je umístěná nedaleko centra města. Kancelář nedisponuje klimatizací či jiným moderním vybavením. Z důvodu umístění v přízemí domů není součástí objektu výtah.

Doporučení pro investory

Znalec při výběru kancelářského prostoru má dvě možnosti, buď vykonávat odbornou činnost ve vlastních prostorách nebo si kancelářský prostor pronajmout.

Znalec se na základě svých preferencí rozhodl pro pronájem kancelářského prostoru v městě Ostrava. Jedním z důvodů rozhodnutí se stala skutečnost, že na současném trhu s kancelářskými prostory v městě Ostrava je nedostatek kanceláří na prodej, které by splňovaly základní požadavky. Kanceláře jsou nabízené především od 100 m² a výše. Důvodem může být skutečnost, že majitelé kancelářských prostorů je nechtějí prodávat, z důvodu nízkých cen na trhu. Vyčkávají na lepší podmínky pro jejich prodej. Dalším důvodem může být omezený počet na sekundárním trhu. Znalec je začátečník v oboru, proto nedisponuje dostatkem finančních prostředků pro případnou koupi kancelářského prostoru. Pro koupi kancelářského prostoru by musel využít financování prostřednictvím úvěru nebo hypotéky poskytnutého od komerčních bank. Z důvodu hospodářské krize, ale banky zpřísnily podmínky poskytování úvěrů, proto znalec bude vyčkávat, než budou podmínky pro úvěr přijatelnější a bude moc požádat o úvěr. Nemovitosti, jakož to kancelářské prostory se vyznačují nízkou likviditou. Což je pro znalce značná nevýhoda, neboť v případě nutnosti není možno rychle přeměnit kancelářský prostor na peníze s co nejnižšími ztrátami.

Jeho rozhodnutí pro pronájem bylo ovlivněno možností po skončení doby pronájmu, najít vhodnější místo pro výkon své činnosti, pokud by dosavadní umístění nevyhovovalo jeho požadavkům. V případě, že bude znalec spokojen může požádat pronajímatele o prodloužení smlouvy, která se zpravidla uzavírá na dobu 2-5 let.

6. Závěr

Tato bakalářská práce byla zaměřená na trh nemovitostí a to především na trh s kancelářskými prostory v městě Ostrava. Trh s kancelářskými prostory v Ostravě je stále rozvíjejícím se trhem. K zásadnímu rozvoji tohoto trhu došlo, až v roce 2004. Kdy došlo k výstavbě první části vědeckotechnologického parku v Ostravě. V následujících letech se jeho rozvoj stále prohluboval, zejména ve výstavbě nových kancelářských prostorů typu A, do podzimu roku 2008. Kdy došlo k útlumu tohoto trhu a to díky hospodářské krizi. Z tohoto důvodu je řada významných projektů pozastavena. Tato situace na trhu s kancelářskými prostory postihuje většinu větších měst České republiky.

Cílem bakalářské práce byl výběr nejvhodnějšího kancelářského prostoru pro námi zvoleného znalce nemovitostí, prostřednictvím metod oceňování nemovitostí.

Výběr kancelářského prostoru by neměl být orientován jen na cenu, ale měly by být zohledněny kritéria, které znalec vyžaduje. Proto při výběru nejvhodnějšího kancelářského prostoru bylo zásadním krokem stanovení vhodné metody oceňování. Srovnáním jednotlivých metod oceňování, bylo docíleno k následujícímu závěru. Porovnávací metoda oceňování z hlediska teoretické použitelnosti je nejvhodnější ze tří tradičních metod oceňování. Jejím základním kritériem pro použití je dostatek kanceláří na současném trhu. Metoda je založená na stanovení databáze, která by měla být vytvořená nejméně z šesti kancelářských prostorů. Výhodou metody je zejména volnost při stanovení koeficientu odlišnosti, které lze nastavit podle svého uvážení a potřeb.

Aplikace porovnávací metody oceňování stanovila pořadí kancelářských prostor. Vybrány byly dvě kanceláře. Jedna kancelář byla stanovena z databáze pronájmu kancelářských prostorů, druhá z databáze prodeje. Při zvolení jsme vycházeli ze stanoveného kritéria-vybírání byl kancelářský prostor, který byl nejbližší průměrné ceně kancelářského prostoru. Poslední část práce byla zaměřená na srovnání jednotlivých variant (koupě či pronájem) a doporučení pro znalce. Výběr kanceláře formou koupě celou dobu narážel na nedostatek vhodných kanceláří, na současném trhu prodejů. Tudíž byl vybrán kancelářský prostor formou pronájmu. Doporučený kancelářský prostor splňuje nejvíce požadavky, které jsou od této nemovitosti očekávány. Kancelářské prostory byly vybírány ze současné dispozice trhu, ze současných požadavků znalce, které se můžou v budoucnu změnit.

Seznam použité literatury

A) Knižní publikace

- [1] ARTN. *Trend Report 2002*. Praha: ARTN, 2002.
- [2] ARTN. *Trend Report 2008*. Praha: ARTN, 2008.
- [3] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [4] CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
- [5] DLUHOŠOVÁ, D. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 2.vyd. Praha: Ekopress, 2008. 192 s. ISBN 978-80-86929-44-6.
- [6] EVANS, A. W. *Economics, real estate and the supply of land*. Oxford: Blackwell, 2004. 258 s. ISBN 1-4051-1862-8.
- [7] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
- [8] HÜTTER, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Brno: Institut Franka Dysona, 2008. 89 s. ISBN 978-80-254-2664-7.
- [9] JANÁČKOVÁ, H. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, obchodně podnikatelská fakulta, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0.
- [10] JANKŮ, M. *Nemovitosti- koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. vyd. Brno: Computer Press, 2007. 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5.
- [11] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [12] ZAZVONIL, Z. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 313 s. ISBN 80-86929-14-0.
- [13] ZAZVONIL, Z. *Výnosová hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Praha: CEDUK, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.
- [14] ŽÍTEK, V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2005. 120 s. ISBN 80-2103-653-2.

B) Internetové zdroje

- [15] CB RICHARD ELLIS. *Trh s kancelářskými prostory v Ostravě* [online]. 2010, [cit. 2010-02-22]. Dostupný z WWW: <http://www.cbre.cz/cz_cs/research/recent_reports/recent_reports_content/recent_reports_left/Q1%202009%20Ostrava%20Office%20Report%20CZ.pdf>.
- [16] CENTERS. *Kancelářský trh v ČR a SR* [online]. 2009, [cit. 2010-02-15]. Dostupný z WWW: http://www.centers.cz/PROJECT%20PROPERTY%20ARCHIVE/2009/jaro%202009/16_19.pdf?PHPSESSID=b061205f91475e1d12be9ae9917e780>.
- [17] CENTERS. *Ostravské projekty* [online]. 2007, [cit. 2010-02-13]. Dostupný z WWW: <http://www.centers.cz/PROJECT%20PROPERTY%20ARCHIVE/2007/podzim/20_27_ostrava.pdf>.
- [18] CPM. *Brno, Ostrava- Axis Office Park Systém* [online]. 2010, [cit. 2010-02-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.ecpm.cz/cz/projekt/13-brno-ostrava---axis-office-park-system-jihomoravsky-kraj---brno-mesto>>.
- [19] KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ. *Záznam práva k nemovitostem do KN* [online]. 2008, [cit. 2010-02-06]. Dostupný z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=800&MENUID=30&AKCE=DOC:10-ZIVOTNI_SITUACE>.
- [20] NORDICA. *Novinky* [online]. 2010, [cit. 2010-02-18]. Dostupný z WWW: <http://www.nordicaostrava.cz/cz_news.html>.
- [21] REAL ESTATE DEVELOPMENT. *Varenská Office Center: Administrativní budova nabízející pronájem kanceláří (Ostrava)* [online]. 2009, [cit. 2010-02-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.ecm.cz/varenska-ostrava-kancelare.html>>.
- [22] REALIST realitní kancelář. *Pronájem kanceláře v centru Ostravy* [online]. 2010, [cit. 2010-02-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.rkrealis.cz/pronajem-kancelare-v-centru-ostravy/detail/1839076>>.
- [23] REALIT. *Ostrava a její industriální dědictví* [online]. 2008, [cit. 2010-02-15]. Dostupný z WWW: <<http://realit.cz/clanek/ostrava-a-jeji-industrialni-dedictvi>>.
- [24] REALIT. *Stavět se budou další kanceláře i byty* [online]. 2008, [cit. 2010-02-13]. Dostupný z WWW: <<http://realit.cz/clanek/stavet-se-budou-dalsi-kancelare-i-byty>>.
- [25] REALITES. *Prodej komerční nemovitosti* [online]. 2010, [cit. 2010-04-22]. Dostupný z WWW: <<http://www.realites.cz/58265-komerce-sklady-na-prodej.html>>.

- [26] SREALITY. *Prodej, kancelář* [online]. 2010, [cit. 2010-04-22]. Dostupný z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelar/ostava--/2867770972>>.
- [27] SREALITY. *Pronájem, kancelář, 50m2* [online]. 2010, [cit. 2010-04-22]. Dostupný z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelar/ostava-moravska-ostava-jiraskovo-namesti/1268495964>>.
- [28] SREALITY. *Prodej, obchodní prostory* [online]. 2010, [cit. 2010-04-22]. Dostupný z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostory/ostava-moravska-ostava-a-privoz-/4034696796>>.
- [29] SREALITY. *Pronájem* [online]. 2010, [cit. 2010-02-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelar/ostava-vitkovice-na-obvodu/29931100>>.
- [30] STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Proč???* [online]. 2009, [cit. 2010-02-13]. Dostupný z WWW: <http://www.ostava.cz/jahia/webdav/site/ostava/shared/podnikatel/Why_Ostrava.pdf>.
- [31] STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Real estate report 2010* [online]. 2010, [cit. 2010-02-18]. Dostupný z WWW: <http://www.ostava.cz/jahia/webdav/site/ostava/shared/podnikatel/RER/Real_Estate_Report_brezen_2010.pdf>.
- [32] STAVEBNÍ FÓRUM. *Světlá budoucnost „černého“ města III.* [online]. 2006, [cit. 2010-02-15]. Dostupný z WWW: <http://www.stavebni_forum.cz/cs/article/8106/svetla-budoucnost-cerneho-mesta-iii/>.
- [33] THE ORCHARD. *Kanceláře* [online]. 2010, [cit. 2010-02-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.theorchard.cz/cs/kancelare/>>.
- [34] TECNOCASA. *Ceny kanceláři se fakticky snižují* [online]. 2009, [cit. 2010-02-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.tecnocasa.cz/aktuality.aspx>>.
- [35] WIKIPEDIE. *Ostrava* [online]. 2010, [cit. 2010-02-15]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Ostrava>>.
- [36] WIKIPEDIE. *Ostrava mapa se znaky. jpg* [online]. 2008, [cit. 2010-02-12]. Dostupný z WWW: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Soubor:Ostrava_mapa_se_znaky.jpg>.

C) Legislativa

[37] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

[38] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

Seznam zkratek a symbolů

DPH- Daň z přídatné hodnoty

APOD- A podobně

M²- Metr čtvereční

M³- Metr krychlový

MHD- Městská hromadná doprava

ČSOB- Československá obchodní banka

VUT- Vysoké učení technické

K1- Koeficient poloha

K2- Koeficient výtah

K3- Koeficient parkovací stání

K4- Koeficient klimatizace

K5- Koeficient dostupnosti služeb

K6- Koeficient dispozičního řešení

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

Markéta Kalivodová

U Jičínky 12

741 01 Nový Jičín

2 Seznam příloh

Příloha č. 1 Ukazatele pro 1. čtvrtletí roku 2009 v Ostravě

Příloha č. 2 Obsazenost kancelářských prostor v The Orchard

Příloha č. 1 Ukazatele pro 1. čtvrtletí roku 2009 v Ostravě

Ukazatele pro první čtvrtletí roku 2009 v Ostravě	
Celkové množství kancelářských ploch- m2	95 700
Prostory ve výstavbě- m2	35 600
Realizovaná poptávka- m2	6 600
Nově dokončené prostory- m2	10 600
Míra neobsazenosti- %	26,3
Volné prostory- m2	25 100
Nejvyšší dosažené nájemné EUR/m2/měsíc	11,5

Zdroj: [15]+ vlastní úprava

Příloha č.2 Obsazenost kancelářských prostor v The Orchard

První budova- plně pronajato			
Podlaží	Plocha	Dostupnost	Nájemce
	(m2)	(m2)	
Přízemí	1 790	Pronajato	Top office, Immorent, WorkService, Home Credit, Acctus
1 patro	1 820	Pronajato	Tieto
2 patro	1 820	Pronajato	Tieto
3 patro	1 820	Pronajato	HSBC
4 patro	1 820	Pronajato	HSBC
5 patro	810	Pronajato	HSBC

Druhá budova- 70% pronajato			
Podlaží	Plocha	Dostupnost	nájemce
	(m2)	(m2)	
Přízemí	1 610	Pronajato	Tebodin, Dimensions Data, Fire Design, OKD Doprava
1 patro	1 820	Pronajato	Tieto
2 patro	1 820	Pronajato	Tieto
3 patro	1 820	Pronajato	Home Credit
4 patro	1 820	Pronajato	OKD Doprava
5 patro	810	810 m2	-

Třetí budova- 60% pronajato			
Podlaží	Plocha	Dostupnost	nájemce
	(m2)	(m2)	
Přízemí	1 610	1 117	LI Romano, Land Rover, Jaguar
1 patro	1 820	1 820	-
2 patro	1 820	Pronajato	Komerční banka
3 patro	1 820	Pronajato	Komerční banka
4 patro	1 820	Pronajato	Česká spořitelna
5 patro	810	Pronajato	Česká spořitelna

Zdroj: [33]+ vlastní úprava

